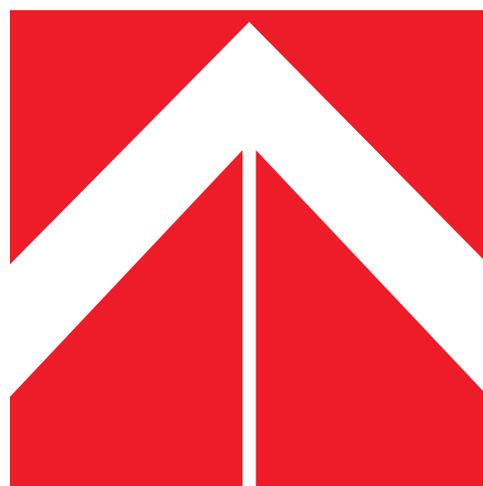

Geschäftsbericht 2023



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
BAD SÄCKINGEN eG

75
Jahre



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland



BAUGENOSSENSCHAFT
 FAMILIENHEIM BAD SÄCKINGEN eG

Hilariusstraße 6 79713 Bad Säckingen
 Tel 07761 9299-30 Fax 07761 9299-40
 info@bfh-bs.de www.bfh-bs.de



GESCHÄFTSBERICHT

2023

Baugenossenschaft
Familienheim Bad Säckingen eG

Hilariusstraße 6
79713 Bad Säckingen

Telefon: (07761) 92 99 30
Fax: (07761) 92 99 40

Mail: info@bfh-bs.de
Internet: www.bfh-bs.de



AUF EINEN BLICK . . .

52,03 Mio. €

Bilanzsumme per 31.12.2023

1,195 Mio. €

Jahresüberschuss 2023

1,0 Mio. €

Einstellung in Ergebnismrücklagen

195,4 T€

Bilanzgewinn 2023

1.461

Mitglieder am 31.12.2023

2,53 Mio. €

Geschäftsguthaben

4 %

Dividendenausschüttung
(Gewinnverwendungsvorschlag)

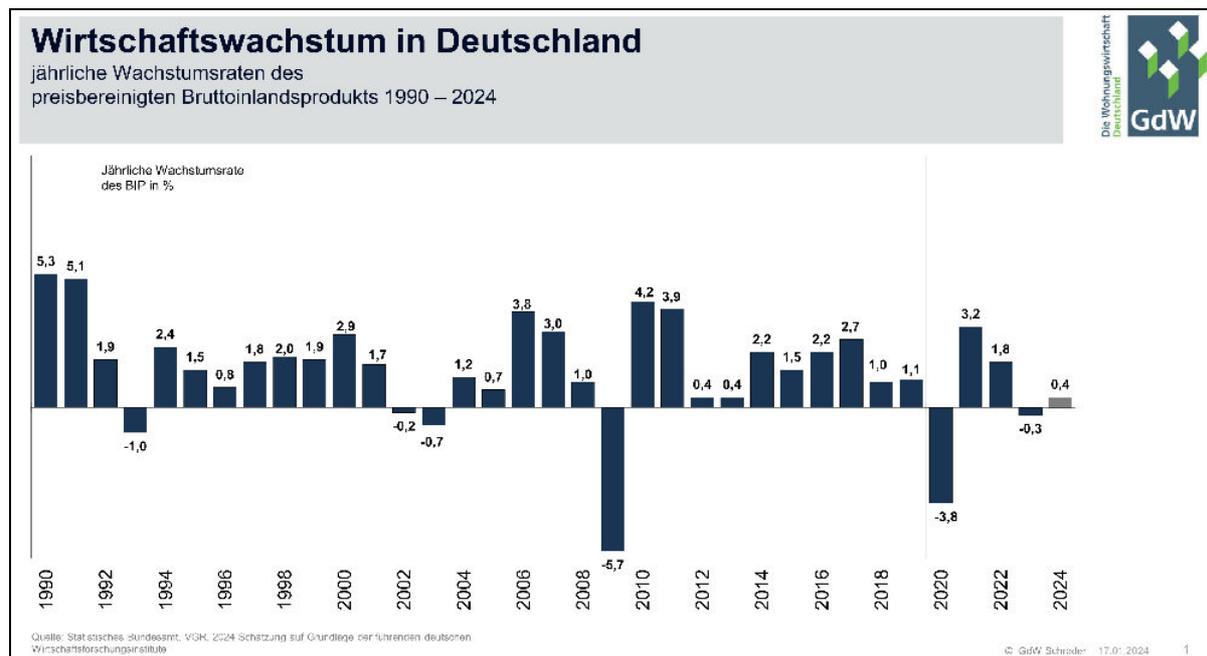
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharnte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.



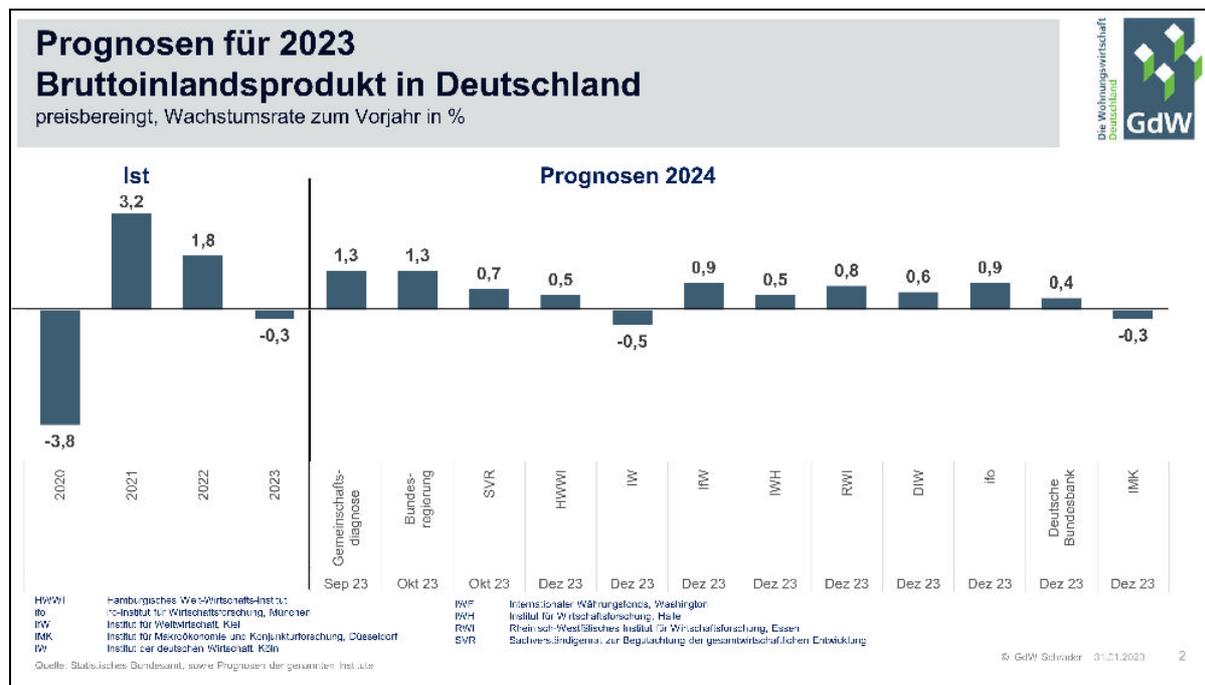
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schulden-

bremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.



Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Win-

¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IfW mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

terhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützen die Wirtschaft

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen.

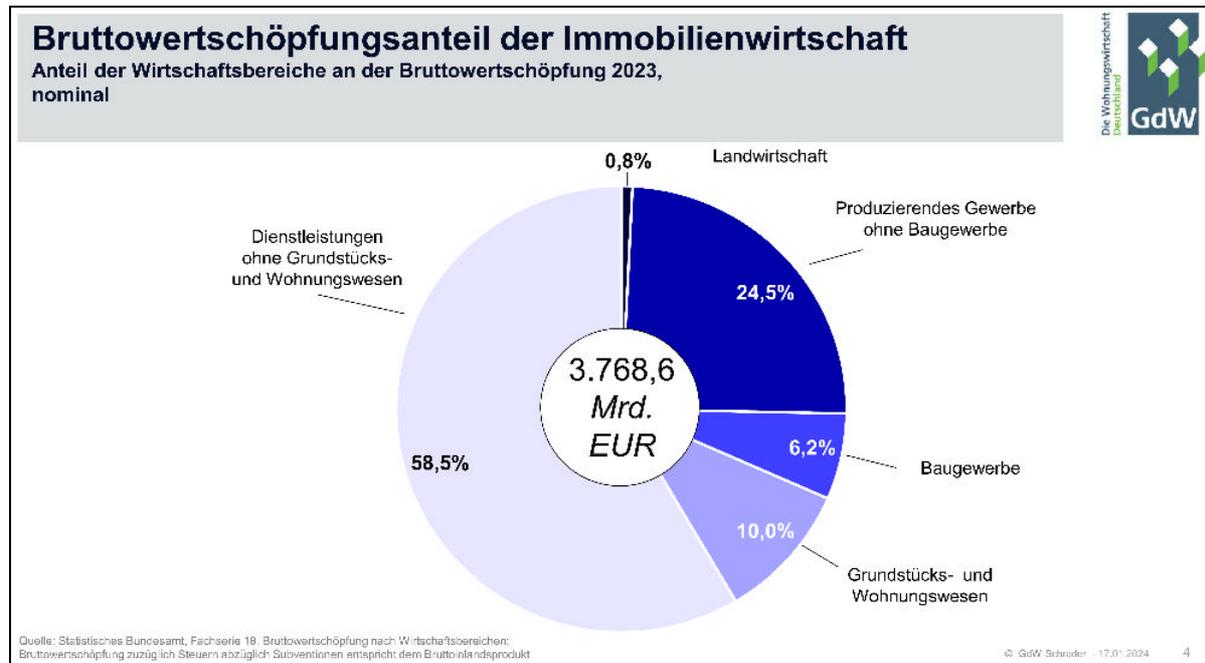
Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.



Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.

Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

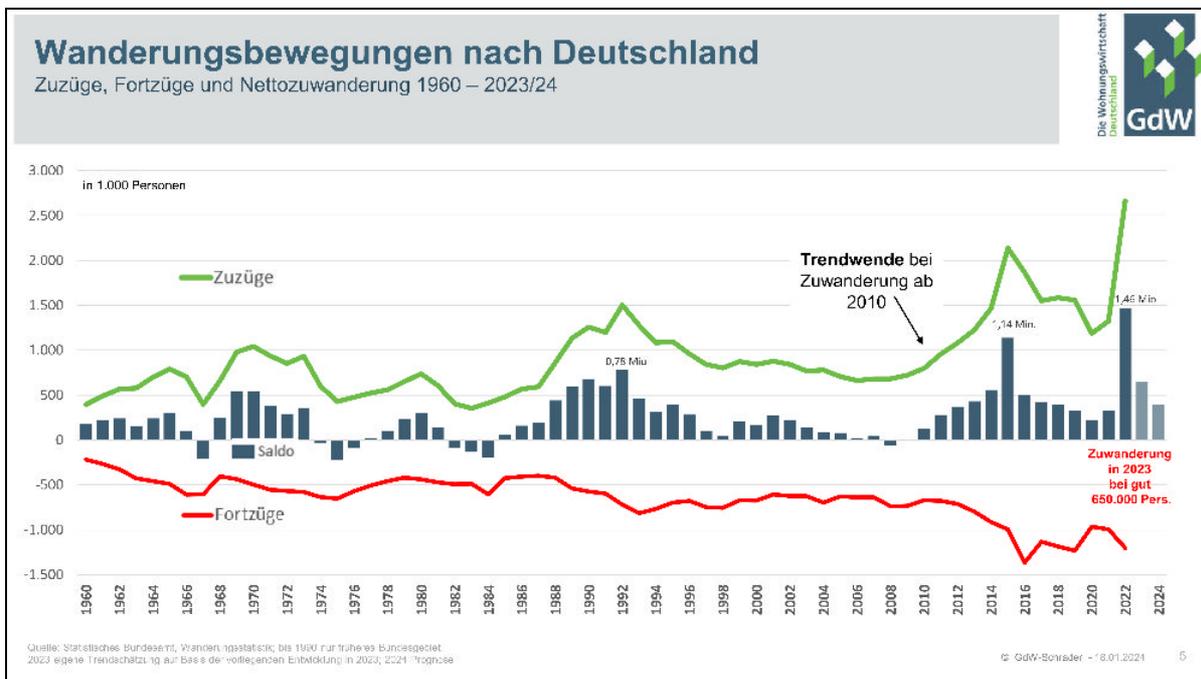
Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister,

Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9 %), die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Das gilt auch für das Verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1 %). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 % . Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit +0,6 Prozentpunkten in Hamburg, Sachsen und Thüringen. Die schwächsten wurden mit jeweils +0,3 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern, Berlin und Brandenburg ausgewiesen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen.² Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.



² IAB (2023): Konjunkturflaute dämpft den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg.



Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.³

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098 000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2%, der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

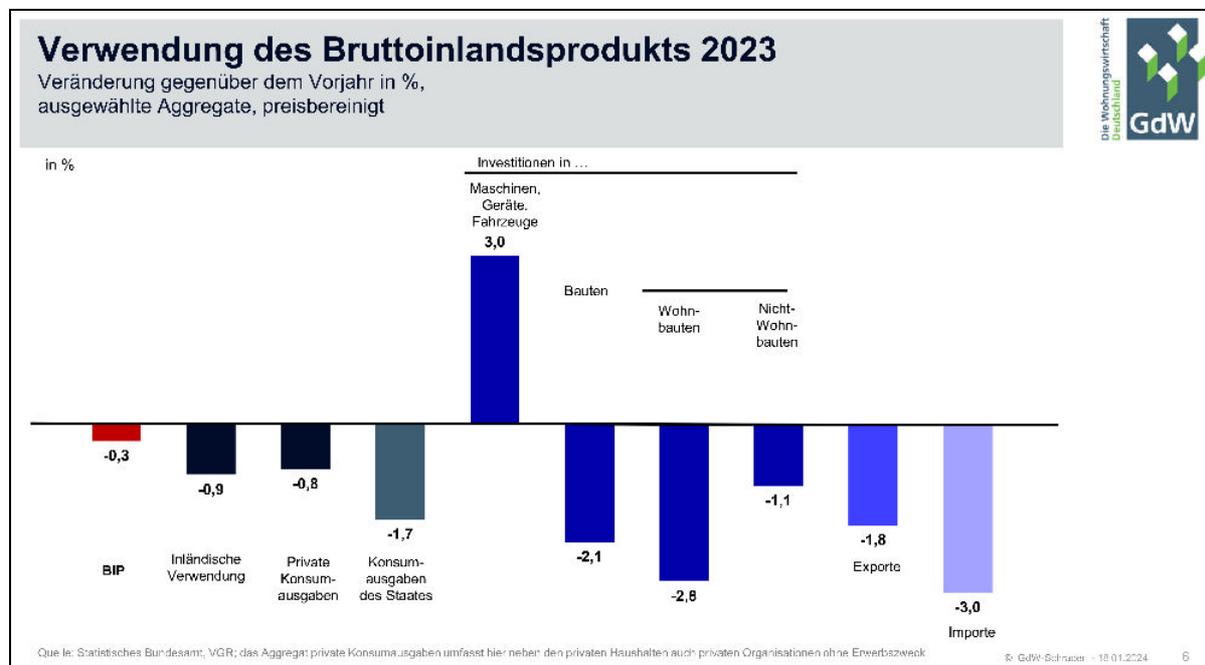
Vom Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt insbesondere für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, für die im Jahr 2023 preisbereinigt deutlich weniger ausgegeben wurde als im Vorjahr (-4,5 %). Für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte, deren Preise 2023 weiterhin hoch waren, sanken die

³ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

preisbereinigten Ausgaben sogar noch stärker (-6,2 %). Zudem kauften die privaten Haushalte auch weniger kurzlebige Güter wie Bekleidung und Schuhe (-0,8 %).

Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten.

Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Verkehr im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,4 % zu. Darin enthalten sind beispielsweise Autokäufe und Ausgaben für Verkehrsdienstleistungen. Auch für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (+1,3 %) gaben die privaten Haushalte mehr aus als im Vorjahr, was sich zum Beispiel in höheren Ausgaben für Pauschalreisen zeigte.



Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftrags-eingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Allein in Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde 2023 deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+3,0 %). Dazu trug vor allem der Anstieg der gewerb-



lichen Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde.

Vom Außenbeitrag kam im Jahr 2023 zwar ebenfalls ein positiver Impuls, der das Wirtschaftswachstum stützte. Diese resultierte aber allein daraus, dass bei sinkenden Exporten die Importe aufgrund der verhaltenen inländischen Nachfrage noch weit stärker zurück gingen.

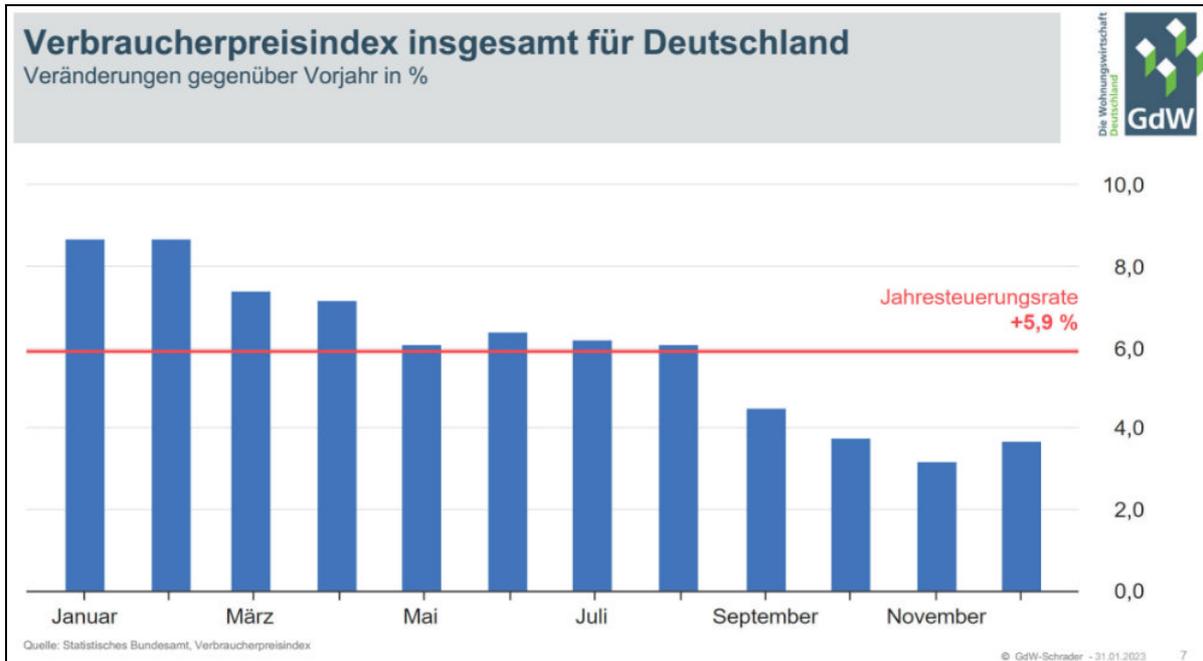
Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

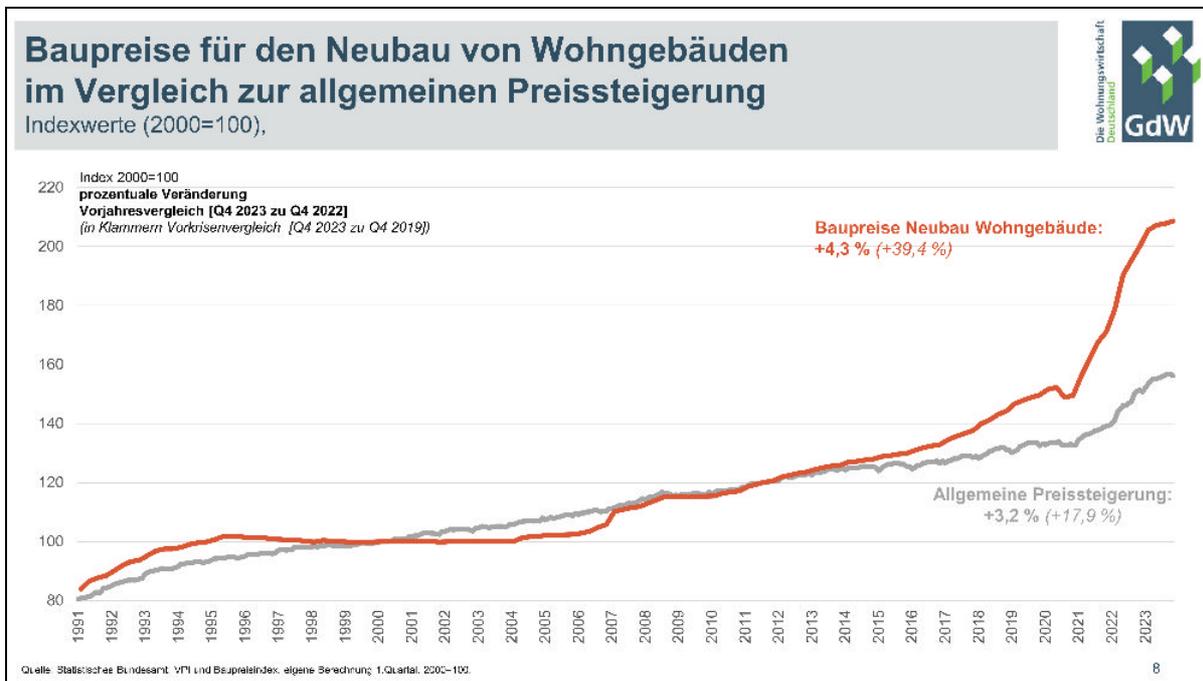
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	- 3,8	3,2	1,8	- 0,3	0,4
Privater Konsum	1,6	- 5,9	1,5	3,9	- 0,8	1,0
Konsumausgaben des Staates	2,6	4,1	3,1	1,6	- 1,7	0,5
Bauinvestitionen	1,0	3,9	- 2,6	- 1,8	- 2,1	-2,4
Wohnungsbauinvestitionen	1,4	4,6	- 2,3	- 2,2	- 2,8	-3,6
Exporte	2,3	- 9,3	9,7	3,3	- 1,8	0,5
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.276	44.915	44.984	45.596	45.929	45.975
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	-0,8	0,2	1,4	0,7	0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.266	2.695	2.613	2.418	2.609	2.679
Arbeitslosenquote*	5,0	5,9	5,7	5,3	5,7	5,8

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.



Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Ener-



giepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

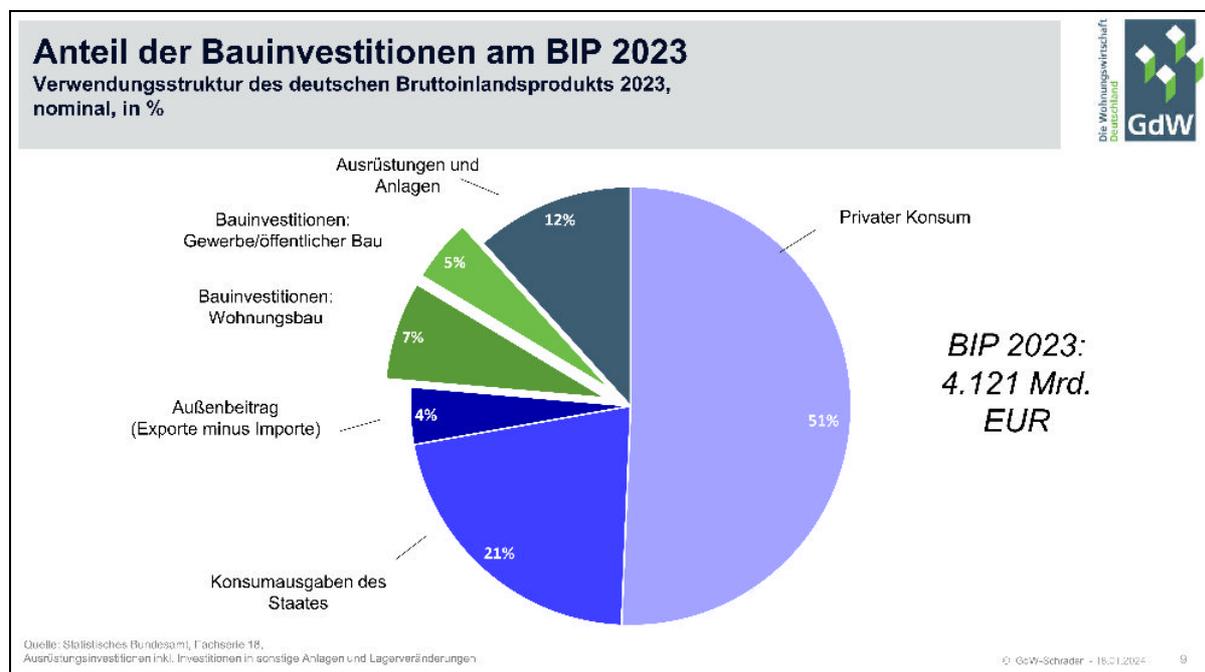
Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Tal-fahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Baupartnern gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 % Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.



Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam wer-



den. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Baugenehmigungen			
	2022	2023*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	354.162	260.000	-26,6%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	105.839	63.000	-40,5%
davon Einfamilienhäuser	78.111	49.000	-37,3%
Zweifamilienhäuser	27.728	14.000	-49,5%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	190.408	143.000	-24,9%
davon: Eigentumswohnungen	81.620	64.000	-21,6%
Mietwohnungen	108.788	79.000	-27,4%

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.



Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.



Grundlagen des Unternehmens

Unser Unternehmen bewirtschaftet einen Eigenbestand von 1.116 Mietwohnungen. Davon befindet sich der größte Teil mit 998 Einheiten in Bad Säckingen. In Wehr ist die Genossenschaft mit 114 Einheiten vertreten. Ein Streubesitz befindet sich in Murg mit vier Wohnungen.

Von den sieben gewerblichen Einheiten, die sich im Eigentum der Genossenschaft befinden, sind sechs Einheiten vermietet, eine Einheit wird als Geschäftsstelle eigengenutzt.

Für 313 Einheiten in 17 Eigentümergemeinschaften hat das Unternehmen die nach dem Gesetz vorgeschriebene Verwaltertätigkeit übernommen.

Für die Baugenossenschaft Laufenburg wird die Geschäftsbesorgung erledigt. Vertragsgemäß betrifft dies die kaufmännische Buchführung und die Erstellung des Jahresabschlusses für 102 Wohnungen. Gleiches gilt seit 2023 auch für 13 Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft Daheim Bleiben eG. im Bad Säckinger Ortsteil Harpolingen.

Bestandswohnungen

Für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung unserer Bestandswohnungen wurden im Berichtsjahr insgesamt 1.115,0 T€ ausgegeben. Darin enthalten sind vor allem die Aufwendungen für die Mieterwechsel.

Die Ausführung der geplanten Sanierungsmaßnahmen verursachte Kosten in Höhe von 1.142,8 T€. Neben den Aufwendungen für die Strangsanierungen entfielen die höchsten Beträge auf den unumgänglichen Austausch von Heizungsanlagen sowie den Anschlusskosten für die Fernwärmeversorgung.

Die einzelnen Sanierungsaufwendungen im Jahr 2023 sind nachstehend aufgeführt.

Objekt	Kosten
Strangsanierung Nesslerstraße 28	190.950 €
Strangsanierung Bauverein 7-9 / Zeppelin 24	128.516 €
Fassadensanierung In den Höfen 31-33	63.012 €
Fassaden- /Spielplatzsanierung Hebelweg 39 Restkosten	20.301 €
Heizungserneuerung Dreiweiherweg 3-5	65.751 €
Heizungserneuerung Am Dorfbach 22-28	80.849 €
Garagentore Königsbergerstraße 11	14.685 €
Neue Zähleranlage Merianstraße 1	48.411 €
Spielplatzsanierung Schiller-/Neßlerstraße	59.149 €
Planungskosten (diverse Objekte)	3.197 €
Rückstellungen Fernwärmeanschlüsse Bauverein-Areal	468.000 €

Die Investitionstätigkeit bei unseren Bestandswohnungen wird sich in den nächsten Jahren vor allem auf die Bereiche Heizungstechnik, Fassaden und Strangsanierungen konzentrieren.

Allen Mietern, die durch die Sanierungsarbeiten Einschränkungen hinnehmen mussten oder Staub- und Lärmbelästigungen ausgesetzt waren, möchten wir auch in diesem Jahr unseren Dank für das gezeigte Verständnis aussprechen.

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes ab dem 01.01.2024 gilt unser Augenmerk vor allem der Sicherstellung der Wärmeversorgung unserer Mietwohnungen.



Soweit angeboten, werden wir im Jahr 2024 insgesamt 60 Wohnungen in der Zähringerstraße, 42 Wohnungen in der Bauverein- und Zeppelinstraße sowie 34 Wohnungen in den Objekten Trottäcker 19-21 an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bad Säckingen GmbH aktiv anschließen.

Für die 3 Wohnanlagen Zeppelinstraße 8-10, Zeppelinstraße 12-16 sowie Bauvereinstraße 7-9 und Zeppelinstraße 24 mit insgesamt 52 Wohneinheiten sind die Anschlüsse seit Anfang 2024 vorbereitet und können nach Installation der Übergabestationen jederzeit aktiviert werden.

Neubautätigkeit

Unser Neubauprojekt „Am Dorfbach 16“ im Baugebiet „Mühlematt“ wurde Mitte Mai 2022 genehmigt. Nach einer Baugrunduntersuchung hat sich herausgestellt, dass eine Bebauung nur durch umfangreiche Baugrundverbesserungen in Form einer überschnittenen Bohrpfahlwand zur Hangsicherung sowie der für die Gründung notwendigen Rüttelstopfsäulen möglich sein wird. Die Gesamtkosten für die Bohrpfahlwand und der Rüttelstopfverdichtung wurden mit 346 T€ ermittelt.

Aufgrund zusätzlich erforderlicher Abklärungen der notwendigen wasserrechtlicher Verfahren zur Bauwasserhaltung sowie der Belastung des Aushubmaterials mit geogen vorhandenem Arsen hat sich der Baubeginn erheblich verzögert, so dass erst am 20. Juni 2023 mit den Bauarbeiten begonnen werden konnte.

Aufgrund der seit des Ukraine-Krieges überproportional angestiegenen Baupreise und der notwendigen Maßnahmen für die Baugrundverbesserung sowie der Entsorgung des arsenbelasteten Aushubmaterials wird gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung von 5,1 Mio. € mit Mehrkosten von voraussichtlich 600,0 T€ gerechnet.

Unser Ziel ist es, trotz der Unwägbarkeiten bei den Baukosten, eine Kostendeckung zu erreichen.

Ein Teil der Finanzierung erfolgt über ein zinsgünstiges Förderdarlehen nach dem KfW-55 Standard in Höhe von 2.262.000 €. Zusätzlich wurde ein Tilgungszuschuss in Höhe von 399.750 € bewilligt. Die Finanzierung des Restbetrages erfolgt über Eigenmittel.

Über die bereits bewilligte Förderung der Erzdiözese Freiburg und des Siedlungswerks Baden e.V. können 40 % der Wohnfläche eine Förderung von monatlich 1,50 €/m² Wohnfläche erhalten. Förderzweck sind einkommensschwächere Zielgruppen, wie junge Familien mit Kindern und ältere, alleinstehende Personen ab 65 Jahren sowie Alleinerziehende.

Zimmerzahl	Wohnungen	Größe ca.
2-Zimmer	6	54 - 56 m ²
3-Zimmer	7	88 - 98 m ²
4-Zimmer	2	103 - 105 m ²

Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

Nach wie vor bildete die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes im Berichtsjahr den Kernbereich unserer Tätigkeit.

Die Sollmieten (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) haben sich gegenüber dem Vorjahr von 5,97 Mio. € durch planmäßige Mietanpassungen auf nunmehr 6,04 Mio. € erhöht.

Die im Jahr 2023 gekündigten Wohnungen konnten in der Regel zeitnah weitervermietet werden. Für anstehende Sanierungsarbeiten im Bereich des Leitungsnetzes haben wir bei Mieterwechseln teilweise bewusst längere Leerstände in Kauf genommen, um die Wohnungen im bereits sanierten Zustand übergeben zu können.



Die Erlösschmälerungen betragen 53,7 T€.

Die Forderungsausfälle liegen mit 22,3 T€ geringfügig unter dem Vorjahreswert von 23,0 T€ und damit auf einem sehr geringen Niveau.

Die monatliche Grundmiete liegt im Dezember 2023 (ohne Gewerbe, Stellplätze und Garagen) im Durchschnitt bei 6,07 €/m² (Vorjahr: 5,99 €/m²). Auf die Heiz- und Betriebskosten entfallen 2,28 €/m², so dass sich im Mittel eine monatliche Brutmiete von 8,35 €/m² (Vorjahr: 7,93 €/m²) ergibt.

Zum Jahresende standen 11 Einheiten leer. Die Weitervermietung erfolgte renovierungsbedingt im Zeitraum vom 1. Februar bis 1. Mai des Folgejahres.

Mieterwechsel

Im Berichtsjahr 2023 sind 64 Einheiten neu zur Vermietung gekommen. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 5,7 % (Vorjahr: 5,1 %).

Von 21 Mietern wurde uns als Grund für die Kündigung berufen und von 10 Mietern der Wunsch nach einer größeren beziehungsweise kleineren Wohnung genannt. Altersbedingt gaben 14 Mieter ihre Wohnung auf, während wir 13 Mieter durch Tod verloren haben. Sechs Mieter gaben als Auszugsgrund den Erwerb von Eigentum an.

Von den angegebenen Mieterwechseln erfolgten 6 innerhalb unseres Wohnungsbestandes.

Personal

In der Verwaltung unserer Baugenossenschaft waren zum Jahresende 2023 fünf Voll- und sechs Teilzeitbeschäftigte angestellt. Daneben sind drei Handwerker in Vollzeit und eine Raumpflegerin in Teilzeit im Regiebetrieb beschäftigt.

Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.471 Mitgliedern auf 1.461 Mitglieder vermindert. Dem Zugang von 70 Mitgliedern mit 692 Geschäftsanteilen steht ein Abgang von 80 Mitgliedern mit 608 Geschäftsanteilen gegenüber. Die Gesamtzahl der gezeichneten Geschäftsanteile hat sich von 12.100 auf 12.184 Anteile erhöht. Nach § 12 Abs. 1 unserer Satzung beträgt ein Geschäftsanteil 200,00 €.

WEG-Verwaltung

Die Baugenossenschaft hat im Berichtsjahr 17 Eigentümergemeinschaften mit 284 Wohnungen, drei gewerblichen Einheiten sowie zwei Tiefgarallengemeinschaften mit insgesamt 26 Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG betreut.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen fanden alle im Berichtsjahr statt. Dabei wurde dem Unternehmen als Verwalter jeweils Entlastung erteilt.

Bauträrgeschäft

Im Berichtsjahr fanden keine Aktivitäten im Bauträrgeschäft statt.

Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung 2024 scheidet turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Frau Maritta Vögtle und Herr Jan Claaßen aus. Beide haben erklärt, sich für eine Wiederwahl zur Verfügung zu stellen.

Mitglieder des Vorstandes

Fridolin Singler (Geschäftsführer), Herbert Hausin



Wirtschaftliche Lage

a) Vermögenslage

Beträge in T€	2023	2022
Anlagevermögen	42.241,7	42.109,5
Umlaufvermögen	9.797,6	7.688,4
• Vorräte u. Verkaufsgrundstücke	2.195,5	1.864,5
• Forderungen	200,5	291,6
• Liquide Mittel	7.401,6	5.532,3
Rechnungsabgrenzung	0	0
Summe Aktiva	52.039,3	49.797,9
Rückstellungen	1.462,0	1.278,0
Verbindlichkeiten	20.278,1	19.337,5
Eigenkapital	30.285,8	29.166,5
• Geschäftsguthaben	2.528,8	2.510,2
• Rücklagen	27.561,6	26.379,3
• Bilanzgewinn	195,4	277,0
Rechnungsabgrenzung	13,4	15,9
Summe Passiva	52.039,3	49.797,9

Das Anlagevermögen hat um die im Berichtsjahr angefallenen Kosten von 1.648,1 T€ für die Anlage im Bau „Am Dorfbach 16“ zugenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen beim Anlagevermögen betragen 1.542,3 T€.

Das Umlaufvermögen hat um rd. 2.109,2 T€ bei den liquiden Mitteln zugenommen. Davon entfallen über 672,9 T€ auf bezahlte Bausparbeiträge und 1.196,4 T€ auf Giro-Guthaben bei Kreditinstituten.

An liquiden Mitteln standen der Baugenossenschaft zum Jahresende insgesamt 7.401,6 T€ zur Verfügung.

Im Umlaufvermögen sind neben den Vorräten mit 46,8 T€ auch die unfertigen Leistungen (Heiz- und Betriebskosten) mit einem Betrag von 2.138,8 T€ ausgewiesen.

Die Rückstellungen wurden nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) bewertet.

Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt 30.285,8 T€. Damit verfügt die Baugenossenschaft über eine gute Eigenkapitalbasis von 58,20 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 58,57 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen von 1.057,7 T€ sowie einer Neuvaluierung von 1.480,7 T€ für das Neubauprojekt „Am Dorfbach 16“ insgesamt von 17.135,4 T€ auf 17.572,6 T€ zugenommen.

Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel am Anlagevermögen beträgt zum Jahresende 41,56 % (Vorjahr: 40,73 %).

Aus dem Jahresüberschuss von 1.195,4 T€ können der freien Rücklage 880,0 T€ und der gesetzlichen Rücklage 120,0 T€ zugewiesen werden.

Daraus resultiert ein Bilanzgewinn in Höhe von 195,4 T€.

b) Ertragslage

Die Ertragslage der Baugenossenschaft hat sich auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr weiterhin positiv entwickelt. Aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der unverändert hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sehen wir auch für die Folgejahre eine positive Geschäftsentwicklung.

Den Aufwendungen für Instandhaltung und Sanierung stehen nachhaltige Mieteinnahmen gegenüber, die darüber hinaus die Finanzierung von Neubauvorhaben über anteilige Eigenmittel ermöglichen.



Das Mietniveau wird regelmäßig überprüft und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten angepasst.

Der Anteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung an den Gesamterträgen liegt mit 8.055,4 T€ oder rd. 91,64 % sehr hoch. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit mit 107,7 T€ sowie die erzielten Einspeisevergütungen unserer Photovoltaikanlagen in Höhe von 117,2 T€ sind hingegen nach wie vor nur von untergeordneter Bedeutung.

Beträge in T€	2023	2022
Umsatzerlöse	8.055,4	7.950,0
Bestandsveränderungen	319,9	81,1
Sonst. betr. Erträge	349,8	905,7
Zinsen u.ä. Erträge	64,8	- 1,5
Erträge	8.789,9	8.935,3
Personalaufwand	1.087,3	1.014,0
Abschreibungen	1.542,3	1.544,0
Hausbewirtschaftung	4.174,5	3.257,7
Sonst. betr. Aufwendungen	324,0	269,2
Zinsaufwand	209,5	210,2
Steuern	256,9	313,2
Aufwendungen	7.594,5	6.608,3
Jahresüberschuss	1.195,4	2.327,0

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem die erwarteten BAFA-Zuschüsse für die Heizungsumstellungen auf Fernwärme sowie die Entschädigungszahlung der Gebäudeversicherung für den Brandschaden Basler Straße 28 in Bad Säckingen enthalten.

Die Entschädigungszahlungen von Mietern bzw. ausziehenden Mietern für Leistungen der Genossenschaft, insbesondere für die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Auszug liegen mit einer Höhe von 51,1 T€ deutlich über dem Vorjahresergebnis von 36,2 T€.

Es ist weiterhin eine klare Tendenz der ausziehenden Mieter zu erkennen, die Baugenossenschaft

gegen Zahlung einer vorher berechneten Entschädigung mit der Vornahme der geschuldeten Schönheitsreparaturen zu beauftragen.

Der schon in den Vorjahren festgestellte Rückgang bei den Versicherungsleistungen für Leitungswasserschäden hat sich auch im Berichtsjahr weiter fortgeführt, was auf die in den vergangenen Jahren konsequent durchgeführten Leitungssanierungen und der damit weniger auftretenden Rohrbrüche bzw. Wasserschäden zurückzuführen ist.

Auf der Aufwandsseite stellen die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 4.174,5 T€ (Vorjahr: 3.257,7 T€) den mit Abstand größten Posten dar. In diesem Betrag sind die Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Sanierungskosten enthalten.

Der Aufwand für die Löhne und Gehälter ist im Berichtsjahr aufgrund von zwei Neueinstellungen von 826,2 T€ auf 885,3 T€ angestiegen. Die Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung haben sich folglich von 186,8 T€ auf 202,0 T€ erhöht.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen im Berichtsjahr 1.542,3 T€. Davon entfallen auf die Abschreibungen für Wohngebäude 1.410,3 T€ und auf andere Sachanlagen 132,0 T€.

Die reinen Zinsaufwendungen betragen 161,7 T€. Die Verzinsung langfristiger Rückstellungen wird mit 12,1 T€ (Vorjahr: 40,9 T€) ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 269,3 T€ aufgrund der darin enthaltenen Abschlussgebühren für einen Bausparvertrag auf 323,9 T€ angestiegen.



c) Zusammenfassung

Das Geschäftsjahr 2023 ist für die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG wiederum sehr erfolgreich verlaufen und zeigt das Ergebnis einer nachhaltigen Geschäftspolitik.

Mit den erzielten Jahresüberschüssen können die Kosten der notwendigen Bestandserhaltung und bei Neubaumaßnahmen über einen hohen Eigenmittelanteil finanziert werden.

Der Genossenschaft standen jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft war uneingeschränkt gegeben.

Chancen und Risiken

Bereits seit Anfang der 80er-Jahre hat die Baugenossenschaft in erheblichem Umfang in die Bestandserhaltung und Wertverbesserung des eigenen Wohnungsbestandes investiert. Durch die energetischen Maßnahmen konnte der Verteuerung der Energiepreise erfolgreich begegnet werden.

Auch in den kommenden Jahren werden wir an der konsequenten Modernisierung und Wertverbesserung unseres Wohnungsbestandes festhalten.

Seit dem 1. Januar 2023 sind die Energiepreise drastisch angestiegen. Die gleichzeitig eingeführten Energiepreisminderungen haben Wirkung gezeigt und schützen unsere Mieter vor unverhältnismäßig hohen Nachzahlungen. Trotzdem kann es insbesondere bei Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalten mit großen Wohnungen vorkommen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit der Mieter übersteigt. Hieraus können Ertragsausfälle resultieren.

Durch langfristige Lieferverträge konnten die Energiekosten ab Januar 2024 wieder auf einen Stand vor dem Ukrainekrieg festgeschrieben werden.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen hat die Familienheim Bad Säckingen eG ihre Klimastrategie überarbeitet und angepasst, indem vermehrt Fernwärmeanschlüsse verlegt werden, soweit die Stadtwerke Bad Säckingen GmbH eine Anschlussmöglichkeit an ein entsprechendes Leitungsnetz anbietet.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Be-



reich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch auch in den Folgejahren mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Die Vermietung der genossenschaftseigenen Wohnungen verlief im Berichtsjahr erneut ohne Probleme. Es ist nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen der Baugenossenschaft festzustellen. Das gesamtwirtschaftlich sehr günstige konjunkturelle Umfeld lässt auch für die kommenden Jahre eine positive Unternehmensentwicklung erwarten.

Nach unseren Planungen ist auch für die Folgejahre davon auszugehen, dass aus der Hausbewirtschaftung nach wie vor Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden können, die für die Gebäudesanierung und die Neubautätigkeit zur Verfügung stehen.

Das vor Jahren eingeführte Portfolio-Management wird laufend aktualisiert und regelmäßig als aussagekräftiges Instrument zur Ermittlung des Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs genutzt. Ab dem Jahr 2024 wird es ergänzt durch ein detailliertes CO₂-Monitoring, welches die gebäudespezifischen Energieeffizienzpotenziale aufzeigt und dabei hilft, strategisch und wirtschaftlich sinnvolle Konzepte zu entwerfen. Eine automatisierte Klima-Roadmap errechnet die kosteneffizientesten Sanierungsmaßnahmen und erstellt ein Konzept, wie die Klimaziele erreicht werden können.

Durch eine Streuung der Kreditlaufzeiten, langfristige Zinsfestschreibungen und der Zinssicherung durch mehrere Bausparverträge haben wir die Voraussetzungen für eine Minimierung des Zinsänderungsrisikos geschaffen. Derivative oder ähnliche

Finanzierungsinstrumente werden von uns nicht eingesetzt.

In unserer Genossenschaft sind Kontroll- und Überwachungsinstrumente vorhanden, die eine ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit ermöglichen und Risiken rechtzeitig erkennen lassen.

Insgesamt liegen bei der Familienheim Bad Säckingen eG keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Unser Ziel ist nach wie vor die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der genossenschaftseigenen Wohnungen zu angemessenen Mietpreisen.

Dank

Für die überaus erfolgreiche und engagierte Mitarbeit im vergangenen Jahr danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Eine unverzichtbare Grundlage unserer Arbeit ist die Tätigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrates, die uns auch im abgelaufenen Jahr immer wieder mit Rat und Tat zur Seite standen. Auch ihnen sei an dieser Stelle für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit gedankt.

Den Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern sowie unseren Geschäftspartnern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bad Säckingen, 30. April 2024

DER VORSTAND

Fridolin Singler

Herbert Hausin



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft erfüllte auch im Jahr 2023 seine satzungsgemäßen Pflichten und Aufgaben. Als Kontrollorgan des Vorstandes legte er in gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand Strategien für die wirtschaftliche Entwicklung sowie für viele genossenschaftliche Projekte fest.

In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat detailliert über die laufenden Geschäfte unterrichten lassen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Dem Jahresabschluss, dem Vorstandsbericht sowie den Prüfungsergebnissen des Prüfungsverbandes ist zu entnehmen, dass die Genossenschaft ordentlich gewirtschaftet hat.

Über zustimmungspflichtige Angelegenheiten hat der Aufsichtsrat auf der Grundlage von Auskünften und Dokumenten des Vorstandes entschieden.

Themen- und Beratungsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2023 waren:

- a) Allgemeine Geschäftsentwicklung und -planung sowie Personalangelegenheiten
- b) Bau- und Instandhaltungsplan für das Jahr 2023, insbesondere das Neubauvorhaben „Am Dorfbach 16“ in Obersäckingen
- c) Sanierung von Leitungssträngen und Bädern in den Bestandswohnungen sowie anstehende Fassadensanierungen
- d) Anstieg der Energiepreise und Umstellung von Heizungen auf Fernwärme

Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungspflicht nach § 38 GenG in vollem Umfang nachgekommen. Die ihm obliegenden und von ihm durchgeführten Prüfungen nach § 30 der Satzung in Verbindung mit § 38 Abs. 1 GenG haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Der Jahresabschluss und der Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung wurden im Aufsichtsrat ausführlich besprochen und für in Ordnung befunden. Er schließt sich dem Bericht des Vorstandes vollinhaltlich an.

Die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen behielt die Zielsetzung der Genossenschaft, guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum für seine Mitglieder zur Verfügung zu stellen, stets im Blick. Um das Ziel zu erreichen ist es Aufgabe des Vorstandes, permanent das Gleichgewicht zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung zu halten.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrates wurden alle erforderlichen Maßnahmen ergriffen, um diese Ziele im Geschäftsjahr 2023 zu erreichen. Neben der Umsetzung eines neuen Bauvorhabens, wurde der Wohnbestand nach Möglichkeit saniert, die Kosten und Budgets wurden regelmäßig kontrolliert, die Umsetzung der Anforderungen aus aktuellen Gesetzesänderungen wurde stets im Blick behalten und die Geschäftsprozesse und Finanzen wurden überprüft und bei Bedarf optimiert. Die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen blickt somit erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück.

Wir möchten uns daher beim Vorstand und allen MitarbeiterInnen für Ihren Einsatz bedanken. Ihre Leistung trägt maßgeblich zur guten und soliden Entwicklung unserer Baugenossenschaft bei. Die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat war stets konstruktiv und vertrauensvoll.

Den Mitgliedern der Genossenschaft danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen und Ihre Treue. Bleiben Sie gesund und achten Sie aufeinander!

Bad Säckingen, den 30.04.2024

Tanja Ebner

Vorsitzende des Aufsichtsrates



Jahresabschluss 2023

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



Aktiva	2023		2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		23.786,00		12.853,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.596.138,05		39.006.391,05	
2. Grundstücke mit anderen Bauten	55.273,91		55.273,91	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.981.433,02		1.981.433,02	
4. Techn. Anlagen und Maschinen	545.263,51		629.195,51	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.312,04		134.992,04	
6. Anlagen im Bau	1.883.993,03		235.870,61	
7. Bauvorbereitungskosten	23.590,27		23.590,27	
		42.188.003,83		42.066.746,41
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	29.900,00	29.900,00	29.900,00	29.900,00
Anlagevermögen insgesamt		42.241.689,83		42.109.499,41
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	2.138.785,19		1.818.875,11	
2. Andere Vorräte	56.778,54	2.195.563,73	45.660,48	1.864.535,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	22.252,58		23.030,27	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	485,26		476,79	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.438,45		196,35	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	168.300,72	200.477,01	267.860,52	291.563,93
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.222.807,83		3.026.382,14	
2. Bausparguthaben	3.178.775,61	7.401.583,44	2.505.909,46	5.532.291,60
Bilanzsumme		52.039.314,01		49.797.890,53



Passiva	2023		2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	94.400,00		102.200,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>2.434.400,00</u>	<u>2.528.800,00</u>	<u>2.407.994,81</u>	<u>2.510.194,81</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	2.400,00		12.005,19	
Kapitalrücklage		33.541,67		32.301,67
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	3.488.807,90		3.368.807,90	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt				
EUR	120.000,00 €			
Vorjahr EUR	250.000,00 €			
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>24.039.243,53</u>	<u>27.528.051,43</u>	<u>22.978.210,49</u>	<u>26.347.018,39</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:				
EUR	181.033,04 €			
Vorjahr EUR	135.967,96 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt				
EUR	880.000,00 €			
Vorjahr EUR	1.800.000,00 €			
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.195.410,48		2.327.016,39	
2. Einstellung in Ergebnisrücklage	<u>1.000.000,00</u>	<u>195.410,48</u>	<u>2.050.000,00</u>	<u>277.016,39</u>
Eigenkapital insgesamt		30.285.803,58		29.166.531,26
B. Rückstellungen				
1. Rückstellung für Pensionen	840.616,00		889.524,00	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>621.392,00</u>	<u>1.462.008,00</u>	<u>388.480,00</u>	<u>1.278.004,00</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Verb. gegenüber Kreditinstituten	17.572.572,34		17.151.596,35	
2. Erhaltene Anzahlungen	2.220.897,97		1.981.140,00	
3. Verb. aus Vermietung	8.262,09		9.040,09	
4. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	375.789,83		125.818,04	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	100.558,92	20.278.081,15	69.912,78	19.337.507,26
davon aus Steuern				
EUR	76.182,97			
Vorjahr EUR	49.121,89			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		13.421,28		15.848,01
Bilanzsumme		52.039.314,01		49.797.890,53



Gewinn- und Verlustrechnung		2023		2022	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse				
	a) aus der Hausbewirtschaftung	7.815.202,24		7.687.546,97	
	b) aus Betreuungstätigkeit	107.727,03		104.122,38	
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	132.379,86	8.055.309,13	158.327,73	7.949.997,08
2.	Erhöhung (VJ: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen und im Vorjahr an zum Verkauf bestimmten Grundstücken		319.910,08		81.124,40
3.	Sonstige betriebliche Erträge		349.604,09		905.729,81
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.170.441,08		3.251.931,69
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		4.153,48		5.797,01
5.	Rohergebnis		4.550.228,74		5.679.122,59
6.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	885.243,84		827.172,41	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	202.022,80	1.087.266,64	186.769,79	1.013.942,20
	davon Altersversorgung	EUR 20.728,00			
	Vorjahr	EUR 22.217,45			
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.542.251,13		1.543.937,94
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		323.941,77		269.278,70
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	452,00		277,56	
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge sowie Negativzinsen		64.643,85	65.095,85	-1.758,56
	davon Negativzinsen	EUR -			
	Vorjahr	EUR 4.573,03			
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		209.485,93		210.217,71
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		16.254,20		61.501,66
13.	Ergebnis nach Steuern		1.436.124,92		2.578.763,38
14.	Sonstige Steuern		240.714,44		251.746,99
15.	Jahresüberschuss		1.195.410,48		2.327.016,39
16.	Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.000.000,00		2.050.000,00
17.	Bilanzgewinn		195.410,48		277.016,39



Anhang des Jahresabschlusses 2023

A) Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG. hat ihren Sitz in 79713 Bad Säckingen und ist beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau unter Nr. 630004 beim Genossenschaftsregister eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Von den Aufstellungserleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen, erweitert um die Bilanzpositionen „Verbindlichkeiten Vermietung“ und „andere Finanzanlagen“.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bzw. 10 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf bis zu 40 Jahre verlängert.



Folgende Abschreibungszeiträume wurden angesetzt:

Wohngebäude	linear	50 Jahre bis 80 Jahre
Erbbaurechte	linear	bis zu 99 Jahre
Garagen	linear	20 Jahre bis 30 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	linear	10 Jahre bis 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	2 Jahre bis 15 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter ab 2018 (Nettoanschaffungskosten zwischen 250,00 € bis 1.000,00 €) wurden in einem Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Der Ansatz der **Finanzanlagen** erfolgte zu Nominalwerten.

Umlaufvermögen

Das **Umlaufvermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Vorräte beinhalten die Lagerbestände des Regiebetriebes und den Lagerbestand der Pelletsheizung.

Bei den **Forderungen** wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Rückstellungen

Rückstellungen für **Pensionen**

Die Berechnungen erfolgten nach den allgemein anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik unter Anwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G mit einem Rechnungszins von 1,82% p.a.. Dieser Wert wurde aus den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen Abzinsungszinssätzen als durchschnittlicher Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung für den Bilanzstichtag entnommen. Die Formeln sind in dem Textband der erwähnten Richttafeln nachzulesen.

Die nach HGB geltenden gesetzlichen Bestimmungen fanden Beachtung.

Für die zu erwartenden Rentenanpassungen wird eine Rentensteigerung von 2% p.a. angesetzt.

Für Rentner sind für die Rückstellungen die Barwerte maßgeblich.



Der Unterschiedsbetrag nach § 253 HGB Abs. 6 ergibt sich aus der Differenz der Rückstellung nach der 7-jährigen Durchschnittsbetrachtung mit einem Zinssatz von 1,74% p.a. und der Rückstellung nach der 10-jährigen Durchschnittsbetrachtung mit einem Zinssatz von 1,82% p.a.. Der Unterschiedsbetrag zum 31.12.2023 beträgt 7.132,00 €.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgt in Höhe des voraussichtlichen notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Für die Umrüstung verschiedener Liegenschaften von Gas-Heizungen auf Fernwärme wurden **Instandhaltungs-Rückstellungen** in Summe von 468.000,00 € gebildet.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von € 2.138.785,19 (Vorjahr € 1.818.875,11) enthalten.



2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

<u>Forderungen:</u>	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	88.140,35	58.346,86

II. Gewinn und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen von € 12.093,78 (Vorjahr € 40.913,09).
2. Die Summe Zinsertrag in Höhe von € 64.643,85 resultiert aus Geldanlagen von Guthaben auf Bankguthaben und Bausparguthaben. Negativzinsen für Guthabenverwahrung sind im Jahr 2023 nicht mehr angefallen. (Vorjahr: € 4.573,03).
 - a. Darin enthalten ist ein Zinsertrag aus Rückstellungen € 468,20 (Vorjahr: € 410,63).
3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2023		Restlaufzeit				
Angaben in €; Vorjahr = ()	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.572.572,34 (17.151.596,35)	996.297,17 (1.027.298,94)	6.291.394,70 (3.692.351,19)	10.284.880,47 (12.431.946,22)	17.572.572,34 (17.151.596,35)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.220.897,97* (1.981.140,00)	2.220.897,97* (1.981.140,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Kautionen	8.262,09 (9.040,09)	8.262,09 (9.040,09)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	375.789,83 (125.818,04)	375.789,83 (125.818,04)				
Sonstige Verbindlichkeiten	100.558,92 (69.912,78)	100.558,92 (69.912,78)				
Gesamtbetrag	20.278.081,15 (19.337.507,26)	3.701.805,98 (3.213.209,85)	6.291.394,70 (3.692.351,19)	10.284.880,47 (12.431.946,22)	17.572.572,34 (17.151.596,35)	

GPR= Grundpfandrechte

*) steht zur Verrechnung an



D) Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen per 31.12.2023, welche zur Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
 - aus Erbpachtverträgen: In Summe derzeit von 46.120,00 € jährlich. Die Erbpachtverträge haben ihre Endlaufzeiten in den Jahren 2110 und 2114.
 - aus bestehenden bereits abgeschlossenen Werkverträgen für den geplanten Neubau „Am Dorfbach 16 – Mühlematt“ in Obersäckingen; Verpflichtungen in Höhe von 2.272.901,74 €.
 - Demgegenüber stehen bereits abgeschlossene Darlehensverträge mit noch nicht valuierten 723.000,00 €
 - aus dem abgeschlossenen Signallieferungs-, Gestattungs- und Kooperationsvertrag (Glasfaserausbau) für den zu entrichtenden pauschalen Baukostenzuschuss für die Installation des Inhouse-Kabelnetzes in Höhe von brutto 495,94 € pro Wohneinheit bzw. insgesamt 563.000,00 € in den Jahren 2024 bis 2026.

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	1.471	Mitglieder
Zugang		70	Mitglieder
Abgang		80	Mitglieder
Ende	2023	1.461	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 26.405,19 erhöht.

Die Haftsummen haben sich um € 16.800,00 auf € 2.436.800,00 erhöht.

Zuständiger Prüfungsverband

vbw - Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart



Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter / -innen	4	4
Technische Mitarbeiter / -innen	1	2
Regiebetrieb	3	1
Summe	8	7

Außerdem gab es 6 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse.

Mitglieder des Vorstandes

Fridolin Singler (Geschäftsführender Vorstand)
Herbert Hausin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Tanja Ebner	(Vorsitzende)	Dipl. Finanzwirtin
Tobias Förster	(stellv. Vorsitzender)	Geschäftsführer
Maritta Vögtle	(Schriftführerin)	Geschäftsführerin
Johanne Schöner	(stellv. Schriftführerin)	Bauingenieurin
Stefan Schlachter		Ingenieur Energietechnik B.Sc.
Jan Claaßen	(ab 29.06.2023)	IT-Projektmanager

Bad Säckingen, den 30.04.2024

Der Vorstand

Fridolin Singler

Herbert Hausin



Mitgliedschaften

- ✚ GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- ✚ vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
- ✚ Siedlungswerk Baden e. V., Karlsruhe
Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg
- ✚ Katholischer Siedlungsdienst e. V. (KSD), Berlin
- ✚ Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt
- ✚ DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
- ✚ IHK, Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee, Konstanz
- ✚ Pro Bad Säckingen e. V.
- ✚ Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften
- ✚ Volksbank Rhein-Wehra eG Bad Säckingen
- ✚ BürgerEnergie Bad Säckingen eG
- ✚ GäWoRing® Urlaub in Gästewohnungen der Genossenschaften
- ✚ Wohnbaugenossenschaft Daheim Bleiben eG

Impressum

Herausgeber

Baugenossenschaft
Familienheim Bad Säckingen eG

Gestaltung

Fridolin Singler
Familienheim Bad Säckingen eG

Produktion

Druckerei Schmerbeck e.K.
Medienhaus & Grafikbetrieb
79713 Bad Säckingen

***Wir sind
für Jung und
Alt da.
Schon seit
Generationen.***

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



wohnungswirtschaft.de